

# Zálog

**Szerző:** Bónis Péter

**Affiliáció:** egyetemi docens, Károli Gáspár Református Egyetem ÁJK

**Rovat:** Jogtörténet

**Rovatszerkesztő:** Komáromi László

**Lezárás dátuma:** 2018.05.01

**Idézési javaslat:** BÓNIS Péter: „Zálog” in JAKAB András – FEKETE Balázs (szerk.): Internetes Jogtudományi Enciklopédia (Jogtörténet rovat, rovatszerkesztő: KOMÁROMI László) <http://ijoten.hu/szocikk/zalog> (2018). Konkrét szöveghelyre való hivatkozáshoz javasoljuk a szövegbeli bekezdésszámok használatát, pl. [8] vagy [12]–[18].

A zálogjog a hitelező követelésének biztosítékául leköötött dolog feletti jog, hatalom. Amióta tartozás létezik a történelemben, mindig is keresték az emberek az adósság visszafizetését hatékonyan biztosító eszközöket. A zálogjog részletszabályai azonban nagyon sokszor változtak a történelemben. E cikk célja, hogy bemutassa a zálogjog középkori fejlődését a középkori egyetemeken oktatott jog, a *ius commune* tanításaitól kezdve.

## Tartalomjegyzék

1. **A zálog fogalma és fajtái a *ius commune* szerint**
2. **Remedium purgationis civilis**
3. **Általános zálogjog**
4. **A zálogjogviszony tárgya, a felek jogai és kötelezettségei**
5. **A zálogjog porosz kapitalista átalakítása a XVIII. században**
6. **JEGYZETEK**

### 1. A zálog fogalma és fajtái a *ius commune* szerint

[1] A zálog fogalmát a XIII. századi jogtudós, az Azo-tanítvány Goffredus Tranensis így határozza meg: *Pignus est res obligata pro debito ad securitatem creditoris*, vagyis a zálog a kötelelem biztosítékául leköötött dolog. A zálog az ókori római jog óta sajátosan többarcú, komplex jelenség, hiszen a zálogjog mint tulajdoni korlát alapvetően dologi jogi intézmény, a zálogjogot alapító, az egyes zálogjogi formákhoz illeszkedő zálogszerződés és annak szabályai azonban a szerződési biztosítéknyújtási funkciójukból adódóan a kötelmi jog körébe tartoznak.\*

[2] A zálognak a zálogtárgy jellege szerint két fajtája van. A *ius commune* a *pignus mobile* és a *pignus immobile* fogalmát különbözteti meg. A *pignus mobilé*nek két fajtája van: tárgya lehet élőlény vagy élettelen tárgy, dolog is (gabona, olaj stb.). A *Summa legum Raymundi Parthenopei*<sup>[1]</sup> a *De pignoribus* című fejezetében a 'zálog' jelentésű *hypotheca* kifejezést nem használja, de más helyen azt mondja: „*hypotheca, id est pignus immobile*” (*hypoteca*, azaz az ingatlan záloga).

[3] Amint a *Summa legum...* hivatkozott szakaszából is látszik, a középkorban a *pignus* ingó-, a *hypotheca* pedig ingatlanzálogot jelentett, de volt olyan szerző is, aki szerint a *pignus* és a *hypotheca*

között semmi különbség nincsen. A glosszátorok megfelelő történelmi ismeretek hiányában nem voltak tisztában a zálogjog e két fajtájának sem az eredetével, sem a valódi jelentésével. Ez a két kifejezés gyakorta más-más értelmet fed az egyes középkori munkákban. Jacobus Balduinus szerint „*pignus et hypothecam saepe confundunt et iis verbis promiscue utuntur vel etiam abutuntur*”<sup>[2]</sup> (a *pignus* és a *hypotheca* kifejezést gyakran összekeverik, és ezekkel a szavakkal vegyesen élnek vagy inkább visszaélnék).

[4] Világos elhatárolás először Panormitanusnak a *Liber Extrá*hoz írott munkájában jelenik meg. Panormitanus szerint a *hypotheca* jelzálogjogot jelent, és a kifejezést attól függetlenül kell alkalmazni, hogy a zálogjog tárgya ingó vagy ingatlan-e („*hypotheca dicitur quando non fit traditio, sed cum retinetur sive sit res mobilis sive non, pignus quando traditur*”<sup>[3]</sup>). A *pignus* jelentése ezzel szemben kézizálog, szintén függetlenül attól, hogy ingó vagy ingatlan képezi-e a zálogjog tárgyát.

[5] A *ius commune* szerint a zálogjog *expresse* vagy *tacite* keletkezik. A „kifejezett” (*expresse*) keletkezést nevezzük a felek rendelkezése alapján létrejött zálogjognak, míg a *tacite* keletkezett, hallgatólagos zálogjog törvényes zálogjog. Goffredus szerint a törvényes zálogjog fajtái: 1. A feleséget hozománya visszakövetelésének biztosítására megillető, a férje vagyonán fennálló zálogjog. 2. A gyám vagyonán fennálló zálogjog. 3. A bérő által bevitt dolgokon fennálló zálogjog. 4. A *fiscus* (kincstár) zálogjoga. 5. A rabszolgá vagyonán fennálló zálogjog.

[6] A *ius commune* a zálogjogoknál nem ismerte a nyilvánosság követelményét. A nyilvánkönyvek (telekkönyvek) vezetése a városi jogokból ered, és általános követelménnyé csak a XVIII–XIX. században vált. Bár a Codex 8.18.11 ismerte a *pignus publicum*, valamint a *pignus quasi publicum* fogalmát, ez a konstitúció a zálogjognak nem a mai értelemben vett nyilvánosságáról rendelkezett. Leo császár *constitutio*ja szerint a közjegyzők által szerkesztett zálogszerződések és az ezek alapján keletkező zálogjogok, amelyeket *pignus publicum*nak neveztek, a többi zálogjoghoz képest rangelsőbbséggel rendelkeznek. Nem arról volt tehát szó, hogy a zálogjogokat nyilvánkönyvekbe kell jegyezni, és ez a dologi jog keletkezésének feltétele, hanem csak arról, hogy a közjegyző előtt kötött zálogszerződések a többi zálogjogot megelőzik.

[7] A *ius commune* átvette a római jogból a titkos vagy hallgatólagos zálogjogok rendszerét. Ezek a titkos zálogjogok (*hypotheca tacita*) az általános, egész vagyont terhelő zálogjogokkal (*hypotheca generalis*) és a nyilvánosság hiányával együtt teljesen megbízhatatlanokká tették a zálogjogok érvényesítését. Senki sem szerezhette zálogjogot anélkül, hogy a titkos zálogjogok a rangsorban meg ne előzzék.

## 2. Remedium purgationis civilis

[8] Az ingatlanok forgalmát különösen megnehezítették a vevő számára a vásárláskor ismeretlen zálogjogok. A nyilvánosság hiányát volt hivatott enyhíteni az ún. *remedium purgationis civilis*, amelyet a milánói városi statútum *vendita ad cridas* néven ismert. A francia jogterületen különösen elterjedt középkori eredetű intézmény lényege az, hogy az ingatlanok eladásakor nyilvános felhívás alapján minden záloghitelezőnek jelentkeznie kellett. Ha valamelyik záloghitelező a kitűzött határidőn belül nem jelentette be zálogjogát az eladandó ingatlanra vonatkozóan, akkor azt később már nem érvényesíthette az ingatlan vevőjével szemben.<sup>[4]</sup> A XVIII. századi zálogjogi reformok átalakítás után a francia jelzálogjog fontos elemévé tették e jogintézményt, amely a *Code civil* hatályos szövegében *purge* néven szerepel.<sup>[5]</sup> Ezt a jellegzetesen francia jogintézményt a német és ausztriai jog nem ismeri.

## 3. Általános zálogjog

[9] A glosszátori jogtudomány ismerte az általános zálogjogot (*pignus generale*), amely az adós minden meglévő és leendő vagyontárgyára vonatkozó zálogjog. Az egyedi zálogjog ezzel ellentétben csak egyes vagyontárgyakra terjed ki. A római jog szerződési, törvényi és bírói zálogjog között is különbséget tett (*pignus conventionale*, *pignus praetorium* és *pignus giudiciale*). Az általános zálogjog

terjedelmét tekintve lehet univerzális, tehát csődszerű (ti. a *pignus generale*), vagy egyedi (*pignus singulare*), amely az adós egyes vagyontárgyaira terjed ki.

#### 4. A zálogjogviszony tárgya, a felek jogai és kötelezettségei

[10] Azo, Goffredus és Hostiensis általános szabályként rögzíti, hogy „*pignorari possunt omnes res, quae vendi possunt*” ('zálogba lehet adni minden dolgot, amit el lehet adni'). El lehet zálogosítani a függő gyümölcsöt (*fructus pendens*) és a jövőbeli követelést is. A zálog tárgyai lehetnek a *res corporales* és *res incorporales*, azaz a testi, érzékelhető és a testetlen dolgok egyaránt.<sup>[6]</sup> Zálogba lehet adni a szolgalmat is, mind a személyes szolgalmakat (a használatot vagy a haszonélvezet jogát), mind a telkieket (ezek közül csak a vidéki és nem a városi szolgalmakat). Goffredus szerint a városi szolgalmakat elzálogosítani nem lehet „*ne ex varietate usus et utentium aedificia destruantur*” ('nehogy a használók különbözősége miatt az épületek kárt szenvedjenek').<sup>[7]</sup> Ez észszerű is, hiszen annak nem lenne értelme, ha az épület megtámasztására szolgáló szolgalmat el lehetne zálogosítani. Ezzel szemben észszerű például a fakivágási szolgálat átengedése. A forgalmon kívüli dolgokat (*res sacra*) és a szabad embert elzálogosítani nem lehet.

[11] A zálogadós köteles a tartozását megfizetni, még akkor is, ha az átadott zálogtárgy megsemmisült, de csak akkor, ha nem a zálogjogosult hibájából („*absque culpa creditoris*”).<sup>[8]</sup> A zálogadós köteles a zálogjogosult által jóhiszeműen eszközölt beruházásokat megtéríteni (*nisi fuerint immoderate*). A zálogtárgyat másnak el nem zálogosíthatja, mert ezzel a *stellionatus* (csalás) bűncselekményét valósítaná meg, kivéve azt az esetet, ha a dolog „*utriusque sufficiat*”, vagyis minden követelés kielégítésére elegendő. Ugyanígy a *stellionatus* tényállását valósítja meg az, aki az idegen dolgot a tulajdonos akarata ellenére szándékosan elzálogosítja vagy az elzálogosított dolgot elfogyasztja.

[12] A záloghitelező köteles a tartozás teljes megfizetése után a zálogtárgyat visszaszolgáltatni. Ha azonban csak részteljesítés történt, a zálogjog továbbra is fennmarad.

[13] A *ius commune* a záloghitelezővel szemben a dolog őrzésében a *diligentia exacta* (speciális gondossági mérték) felelősségét követeli meg. A záloghitelező felelőssége a klasszikus jogban *custodia* (speciális felelősségi mérce) felelősség volt, mivel a záloghitelező érdekelt adós, és egyúttal más dolgot is őriz. A glossátorok azonban a *custodia* felelősség önálló kategóriáját nem ismerik.<sup>[9]</sup> A római jogtól örökölt *custodia* tényállását a glossátorok részint a *culpa levissima* (legkönnyebb gondatlanság), részint a *culpa levis* (könnyű gondatlanság) kategóriájába sorolták. A *diligentia exacta* a *culpa levis* szinonimája volt, míg a *diligentia exactissima* a *culpa levissimam* jelentette.

[14] A *ius commune* tiltja azt a szerződési kikötést, amely szerint a záloghitelező nemteljesítés esetén a zálogtárgy tulajdonosává válik. Ezt uzsorás szerződésnek nevezték (*penitus usurarium*). A *Summa legum Raymundi Parthenopei* példát is hoz egy ilyen szerződési formulára: „*Ego obligo tibi domum meam pro decem talentis, quae valet triginta talenta tali pacto, si non redimo eam tali die, quod sit tua*” ('én zálogba adom neked a házamat tíz talentumért, és ha nem váltanám vissza a kikötött határidőben, legyen a tiéd'). A példából látjuk, hogy a teljes értéken valójában harminc talentumot érő ház csak tíz talentum visszafizetésének biztosítására szolgál. Az igazságosság megköveteli tehát, hogy a zálogtárgy tulajdonjogának megszerzése (elszámolás nélkül) tiltott legyen.

[15] A fő követelés nemteljesítése esetén a zálogtárgyat csak eladni szabad, másnak ajándékozni vagy másképpen hasznosítani nem. Ennek oka az, hogy a zálogtárgy eladásából befolyt vételárból a záloghitelező kielégítése után fennmaradó összeget a zálogadós ki kell adni. Ha pedig a zálogtárgy eladásából befolyt vételár nem elegendő a záloghitelező kielégítésére, akkor a záloghitelező annak kiegészítésére (*ad supplementum*) perelhet, de csak akkor, ha a zálogszerződés megkötésekor kifogásolta a zálogtárgyat, például annak értéktelensége miatt. Ha ezt nem tette meg, kiegészítésért nem perelhet. A *Summa legum Raymundi Parthenopei* előírása az, hogy a zálogtárgy értékesítése előtt a bíró emberének (*per famulum iudicis*) fel kell szólítania a zálogadóst arra, hogy váltsa ki a zálogtárgyat,

és csak azután lehet eladni azt.

[16] Nem csak a *lex commissoria* tilos a zálogszerződésekben. A *ius commune* felsorolt egyéb tilos kikötéseket is. Ezeket az ún. *in fraudem legis* ('a törvény kijátszásával') kikötéseket többféleképpen csoportosították. *De persona ad personam* kikötés volt az, amikor a törvényt *per interpositam personam* (köznap i kifejezéssel élve: stróman segítségével) szándékozták megkerülni. (Ez ma is gyakori: például más nevére íratnak egy ingatlant.) *In fraudem legis* (a törvény kijátszására irányuló) kikötés volt a zálogszerződéseknel a *Summa legum...* szerint, amelyik megtiltotta a zálogtárgyból való kielégítést. („*Si pactum factum est inter debitorem et creditorem, ne liceat debitori ipsum pignus distrahere, non valet. Et ratio est, ne debitor invitetur ad delinquendum, id est solutionem denegandam*”<sup>[10]</sup> 'Ha a hitelező és az adós megállapodnak, hogy az adós ne válthassa vissza a zálogtárgyat, ez nem érvényes. Ennek oka az, hogy a zálogadóst ne ösztönözzék a teljesítés megtagadására.')

[17] Bár a római jog forrásai alapján a *ius commune* felismerte a zálogjog járulékos jellegét, már Paulus de Castrónál felmerült a kérdés, létezhet-e személyes követelés nélküli (*sine personali obligatione*) zálogjog. Baldus azt vizsgálja, hogy lehetséges-e a zálogjogot átruházni az alapul fekvő követelés nélkül. Bár a vélemények gyakorta eltértek egymástól, a fejtegetések általában különbséget tettek a zálogjog járulékosága és a zálogszerződés *causája* között. Abból, hogy a zálogjog nem járulékos, a kommentátorok szerint még nem következik az, hogy a zálogjog *causa* nélküli, vagyis absztrakt lenne.

[18] A dissenziógyűjteményekből<sup>[11]</sup> láthatóan már a glosszátorok is foglalkoztak azzal, hogy *turpis* (csalárd) követelés biztosítására érvényesen alapítható-e zálogjog. Egy glosszátor már a XIII. században felvetette a kérdést, hogy ilyen esetben érvényes-e a zálogjog.<sup>[12]</sup>

[19] A *ius commune* jogtudósai is foglalkoztak a zálogjogok rangsorának kérdésével. Már a *Digestában* feltűnik a *privilegium exigendi* kifejezés, amely a zálogjogok között elsőbbséget biztosított. A római jogi források alapján dolgozták ki a glosszátorok a privilegiumra vonatkozó szabályokat. A zálogjogi privilegiumokat (*privilège*) a francia *Code civil*be is átvette.

## 5. A zálogjog porosz kapitalista átalakítása a XVIII. században

[20] A XVIII. században az egyre izmosodó kapitalizmus igényeihez alkalmazkodva számtalan jogdogmatikai újítás keletkezett a zálogjogban, nagyrészt a német jogtudomány eredményeként.

[21] A XVIII. század zálogjogi reformjainak sorában keletkezett Poroszországban a záloglevél intézménye (*Pfandbrief*). A hétéves háború után az elszegényedett, hitelt csak magas kamatra felvenni tudó földbirtokosok hiteligényének kielégítésére és a magas kamatok letörésére II. Frigyes porosz király 1769-ben bocsátotta ki a záloglevelet szabályozó kabinetrendeletét. A földbirtokosok ún. *Landschaft*ot alkottak, amely nem törekedett nyereségre, csak a tagok támogatására. A *Landschaft* hitelt nem nyújtott, de az általa kiállított záloglevél lehetővé tette, hogy a tag mástól kedvező kamatozású hitelt vehessen fel. A kölcsönadó többszörösen biztosítva volt, egyrészt a jelzálogjoggal, másrészt a kezességet vállaló *Landschaft* vagyonával, harmadrészt pedig a többi tag helytállási kötelezettségével. A jobban biztosított hitel pedig olcsóbb. Ez az intézmény volt a mai jelzálogbankok őse.

[22] A *Landschaft* a jelzálogbanktól eltérően tehát nem nyújtott hitelt és nem törekedett nyereség elérésére, hanem a hitelfelvevők egyfajta kölcsönös segélyegyleteként működött.<sup>[13]</sup> A jelzálogbank a minél nagyobb hitelkihelyezésben érdekelt, egyúttal azonban a felajánlott biztosíték megfelelőségéről is dönt, ami feloldhatatlan érdekonfliktust szül. Ha ezenfelül még értékpapír (jelzáloglevél) kibocsátására is jogosult, amely kikerül a bank mérlegéből, akkor a banknak minden eszköze megvan arra, hogy fedezetlen követeléseket, értéktelen értékpapírokat állítson elő, és ezt akár az egész világon nagy haszonnal értékesítse (vö. észak-amerikai jelzáloghitel-válság).

[23] A XIX. században a telekkönyvi rendszer fejlődésével együtt a zálogjogi reformok is új lendületet

vettek. Mai jelzálogjogi rendszerünk kialakulására leginkább a porosz jelzálogjogi szabályozás hatott. A különböző német kisállamok különböző módon próbálták megreformálni a *ius commune* nem kielégítő zálogjogi szabályozását.<sup>[14]</sup> A XIX. században sok eltérő megoldás versengett egymással, míg végül a német egyesítésben vezető szerepre szert tett Poroszország zálogjogi rendszere érvényesült. Ez meghatározta a mai német polgári törvénykönyv szövegét is. Kérdés, hogy a porosz zálogjogi rendszer győzelmével a dogmatikailag leginkább kidolgozott, a méltányosság követelményeit leginkább érvényre juttató zálogjogi és telekkönyvi szabályozás alakult-e ki, vagy ennek elterjedése és befolyása inkább csak Poroszország hatalmi helyzetének köszönhető.<sup>[15]</sup>

**[24]** A XVIII. századi porosz ingatlanjogi rendszer képezte a XIX. század telekkönyvi és zálogjogi törvényhozásának alapját. 1783-ban bocsátották ki a porosz *Allgemeine Hypothekenordnung*-ot, amely az 1794-ben törvénybe iktatott porosz *Landrecht*-tel együtt a porosz ingatlanjog alapját képezte. Ezekben a törvénytűvekben részben megjelennek a későbbi jól ismert jelszavak, a forgalom biztonságának és a jóhiszeműségnek a védelme, amelyekhez a nyilvánkönyvi elv és a később félretett anyagi legalitás elve kapcsolódott.

**[25]** Az *Allgemeine Hypothekenordnung* az ingatlanátruházási szerződések alapos és részletes vizsgálatát írta elő.<sup>[16]</sup> Nem elégedett meg a szerződések formai ellenőrzésével, hanem célul tűzte ki az átruházó jogügylet tartalmi vizsgálatát. A telekkönyvet vezető hatóság feladata nem pusztán közigazgatási jellegű volt, hanem bírói, hiszen nemcsak a benyújtott szerződések nyilvántartását végezte, hanem a szerződések érvényességéről is határozott. A döntés kollegiális volt, és személyes anyagi felelősséggel járt.

**[26]** Ezt a porosz jelzálogjogot 1872-ben lényegesen átalakították. A porosz zálogjogi szabályozás reformjához a mecklenburgi törvényhozás nyújtott mintát. Mecklenburgban addig a *ius commune* rendszere volt érvényben, majd 1848-ban hatályba lépett a *Hypothekenordnung*. Kidolgozója, Viktor von Meibom nevéhez fűzhető a követelésfüggetlen „*Realobligation*” megalkotása, amely a későbbi porosz jogalkotás révén *Grundschild* néven vonult be a történelembe. Meibom a formális jogerőhöz váltójogi jellegű kifogáskorlátozó technikákat illesztett, és értékpapírrá változtatta az addigi akcesszórius zálogjogot.<sup>[17]</sup>

**[27]** Poroszországban a mecklenburgi dogma („*Mecklenburger Dogma*”), vagyis az önálló, követelésfüggetlen zálogjog találmánya nagy csodálatot váltott ki.<sup>[18]</sup> Az 1872-es porosz jelzálogjogi reformnak a törvényhozás elé került tervezete annyira a mecklenburgi jog befolyása alá került, hogy csak az önálló zálogjogot (*Grundschild*) ismerte az ingatlanok elzálogosításának egyetlen és kizárólagos módjaként, a járulékos zálogjogot teljesen el kívánták törölni. A felsőházban a tervezet vitája során ez azonban tiltakozást váltott ki, és javaslatként felmerült az önálló zálogjog mellé a járulékos zálogjog (*Hypothek*) beiktatása is. A járulékos *Hypothek* azonban így is engedni kényszerült a kapitalizmus kívánalmainak, mert nem annak pandektajogi formáját, hanem az ún. forgalmi jelzálogot (*Verkehrshypothek*) iktatták törvénybe. A zálogjog forgalomba állításához szükséges volt a kifogások és az anyagi legalitás vizsgálatának erőteljes korlátozása, valamint az értékpapírrá alakítás.

**[28]** A porosz törvényhozásban a kérdés körül nagy vita bontakozott ki. Az anyagi legalitás elvének ellenzői szerint a bíró nem válhat nyomozó hatósággá vagy inkvizítorrá, aki a szabad polgárok magánügyeiben vágkál. Az anyagi legalitás elvének érvényesítésére az 1783-as porosz *Allgemeine Hypothekenordnung* által bevezetett állami gyámkodás (*Bevormundungssystem*, *Polizeikontrolle*) a szabad forgalom igényeinek szempontjából megengedhetetlen. A bekebelezés és a tulajdonszerzés alapjául szolgáló jogügylet tüzetes és aprólékos vizsgálata időigényessége miatt az ingatlanok szabad forgalmát akadályozza, ezért erre nincs szükség. Elegendő az absztrakt dologi jogügylet, vagyis a bekebelezési engedély formai vizsgálata, de a dologi jogügylettől független kötelmi jogügylet tartalmi vizsgálata (például az uzsorás jellegé) felesleges. A felek által szándékolt jogi cél magánügy, nem tartozik az államra. Az állam feladata csak az, hogy a tulajdonátruházásra irányuló szándék (konszenzus) meglétét vizsgálja, nem pedig az egész kötelmi jogügyletet.

**[29]** Az anyagi legalitás elvének porosz hívei szerint a konszenzuselv nem garantálja megfelelően a



törvényességet, sőt a törvénytelenéseknek, a bűncselekménynek biztosít törvényes védelmet. A pandektista absztrakt dologi jogügylet nihilizmusa csak a tolvajok, csalók és rablók (*Diebe, Betrüger, Straßenräuber*) jogtalanul megszerzett tulajdonának igazolására alkalmas. A stabil tulajdoni rend helyett ez az elv az önértéknek tekintett kereskedelmi forgalom igényeit helyezi előtérbe. A parlamenti vitában hevesen bírálták a váltójogi szabályoknak az ingatlanjogra való kiterjesztését. A szélsőségesen formalizált nyilvántartási jog az anyagi joggal szembeni indifferentizmust leplezi, mely által a telekkönyvi bekebelezés elveszti bírói jellegét, és kisszerű hivatalnokok kalligrafikus írásgyakorlatává silányul. A konszenzuselv mesterségesen elszeparálja egymástól a jogi és a gazdasági szférát, mert a bekebelezéskor az ügylet által szándékolt gazdasági célok és hatások vizsgálata elmarad. A formális szempontok túlhajtása a tartalmilag kiüresített, haszonelvű kapitalizmus győzelme a tisztességes polgár és kereskedő tulajdona felett. Alapja a *laissez faire* elv, a szélsőséges liberálkapitalizmus, amely a jog félretételével a gazdasági erők szabad játékára bízta a tulajdoni viszonyok alakítását.<sup>[19]</sup>

**[30]** A porosz jelzálogjog a modern forgalmi jelzálog ősformája lett, amely meghatározó befolyást gyakorolt a német *Bürgerliches Gesetzbuch* ma is hatályos szabályozására. A törvény szerkesztői a biztosított követelés terjedelme tekintetében is érvényre juttatták a közhitelesség elvét, hogy az ingatlanból forgalomképes hiteleszközt nyerjenek (*Verkehrshypothek*). A nyilvánosság követelménye összekapcsolódott a forgalomképesség hangsúlyozásával, ami még az anyagi legalitás elvét is erodálta. A törvényes zálogjogokat erőteljesen le kellett csökkenteni, hogy azok a forgalmat ne veszélyeztessék. A gazdasági liberalizmus eszméiben fogantatott jelzálogjogi rendszer alapvető célja volt az ingatlan mobilizálása, amelynek útjában állt az anyagi legalitás elve, és ami ezzel szorosan összekötődött, a járulékoság. Az ingatlanok forgalmának fellendítését szolgálta az absztrakt dologi jogügylet kidolgozása is, amely az önálló zálogjog kialakulásának irányába mutat. Az ingatlanok forgalomképességének fokozására az ekkor kifejlődött váltójogi dogmatika is a törvényalkotók segítségére sietett.

**[31]** A zálogjogok levelesítésének, értékpapírrá változtatásának egyértelműen a részvények, ipari kötvények szolgáltattak mintát. A XIX. századra a mezőgazdaságtól egyre inkább az ipar vette át a vezető szerepet, és egyfajta verseny alakult ki az ipar és a mezőgazdaság között a befektetésre alkalmas szabad pénzeszközökért.<sup>[20]</sup> Az ipar egyre nagyobb jelentőségre tett szert, egyre több árut állított elő, egyre nagyobb profitot termelt, és egyre inkább versenyre tudott kelni a mezőgazdaság jövedelemtermelő képességével.

**[32]** Ebben a tőkéért folytatott versenyben úgy látszott, hogy a mezőgazdaság, a mezőgazdasági termelés nem tudja felvenni a versenyt az ipar kínálta tőkebefektetési lehetőségekkel.<sup>[21]</sup> Az iparban a tőke összegyűjtésének fő eszköze az értékpapír volt, ezért merült fel a német zálogjog reformereinek fejében az az ötlet, hogy a tőkeszerzéshez a zálogjogok forgatható értékpapírba foglalására van szükség. Persze ennek a rendszernek az egyoldalúsága és hibái is kiütköztek. Aki a részvényt kibocsátja, gyakorlatilag különösebb biztosíték nélkül jut „hitelhez”, és ha a vállalkozás nem működik, nem köteles visszafizetni a részvény névértékét, vételárát. A jelzálog-adóslevélnél azonban a hitelfelvételnek súlyos ára van. Ha az adós fizetéseképtelen, az ingatlant elárverezik. Az értékpapírba foglalt jelzálogjog kedvez a könnyelmű eladósodásnak, és az eredetileg elérni kívánt cél megvalósulása, nevezetesen anyagi eszközök szolgáltatása a mezőgazdaság fejlesztéséhez, e konstrukcióban egyáltalán nincs biztosítva, hiszen a hitel nem csak mezőgazdasági gépek vásárlására vehető fel. A nemes célhoz képest az eszköz inadekvát maradt.

**[33]** A szokásos, de közhelyszerű felfogás szerint a zálogjogi rendszernek az előbbiekben vázolt fejlődését a mezőgazdaság igényei motiválták. A mezőgazdasági gépek fejlődése magával vonta a hiteligények növekedését, és ez sarkallta a jogalkotókat a zálogjog váltójogi jellegű átalakítására. E jogalkotói célkitűzés sikerét azonban a korabeli adatok alig támasztják alá. A földtulajdon ugyan eladósodott, de ennek okát nem a mezőgazdaság intenzív fejlesztésében kell keresnünk, mert a hitelek nyolcvan százalékat nem a mezőgazdaság fejlesztésére, gépek beszerzésére vették fel.<sup>[22]</sup>

[34] Az ingatlan mobilizálásának és a forgalom biztonságának jelszava az ingatlanspekulációnak is erőteljesen kedvezett, ami szintén nem az eredeti célt, a mezőgazdaság fejlesztését szolgálta. A kortársak számára egyenesen megdöbbentő volt az ingatlanforgalom növekedése: „*in Schlesien mit den Landgütern fast wie mit den Pferden gehandelt wird*”<sup>[23]</sup> ('Sziléziában úgy kereskednek az ingatlanokkal, mint más a lovakkal'). Az ingatlanspekuláció növekedése, a mezőgazdasági termelők növekvő eladósodása, a bankok extraprofitra törekvő hitelpolitikája az eredeti célt gyakorlatilag megghiúsította, az elért „vívmányok” nem voltak adekvát viszonyban az eredeti célokkal.

## 6. JEGYZETEK

---

\* A tanulmány az MTA Bolyai János Kutatási Ösztöndíjának támogatásával készült.

[1] A *Summa legum*ról bővebben lásd BÓNIS Péter: „A Summa legum Raymundi magyarországi jelenléte és jelentősége” *Jogtudományi Közlöny* 2002, 229–232; BÓNIS Péter: „A summa mint a ius commune jogirodalmi műfaja” *Jogtudományi Közlöny* 2004, 199–202; Alexander GÁL: *Die Summa Legum levis et utilis des sogenannten Doctor Raymundus von Wiener-Neustadt*, Wien, 1926.

[2] Franciscus BALDUINUS: „De pignoribus et hypothecis” in *Tractatus illustrium in utraque pontificii caesareique iuris facultate iurisconsultorum*, Venetiis 1587, VI 275.

[3] PANORMITANUS: „Comm.” in X. 3.13.5., *de rebus ecclesiae alienandis*, c. nulli, n. 12, Lugduni, 1547, fol. 95vb).

[4] Helmut COING: *Europäisches Privatrecht 1500–1800 I.*, München, Beck, 1985, 319.

[5] *Code civil*, art. 2181.

[6] HOSTIENSIS: „Summa” in X. 3.21., *de pignoribus*, s. v. *quae res*, n. 6, Venetiis, 1574, coll. 988.

[7] GOFFREDUS TRANENSIS: „Summa” in X. 3.21., *de pignoribus*, n. 12, Venetiis, 1586, fol. 132ra.

[8] GOFFREDUS TRANENSIS (7. j.) fol. 132rb.

[9] Hermann FITTING: *Die Summa Codicis des Irnerius*, Berlin, J. Guttentag, 1894, 97 (a szerző azonban a címmel ellentétben nem Irnerius, hanem valószínűleg magister Gerardus [Gerardus de Fracheto]); Hermann FITTING – Hermann SUCHIER (szerk.): *Lo Codi. Eine Summa Codicis provenzalischer Sprache aus der Mitte des 12. Jahrhunderts*, Halle, Scientia, 1906, 290; AZO: „Summa” in C. 4.24., *de pignoraticia actione*, n. 18, Lugdunum, 1599, 457.

[10] Hostiensis más tilos kikötéseket is felsorol HOSTIENSIS (6. j.) coll. 986–988. Tilos például a zálogvisszaváltási jog kizárása vagy korlátozása. Tilos a kielégítési jog kizárása. Tilos eladás helyett a dolog feletti *dominium utile* (használati tulajdon) megszerzésének kikötése.

[11] Ezekről bővebben lásd BÓNIS Péter: *Az európai közös jog születése*, Budapest, Rejtjel, 2011, 45–81.

[12] Gustav HAENEL: *Dissensiones dominorum sive controversia veterum iuris romani interpretum qui glossatores vocantur*, Lipsiae, 1834, 400.

[13] Arthur MOSER: *Die Kapitalanlage in Wertpapieren der Staaten, Kreditvereine und Actiengesellschaften des In- und Auslandes*, Stuttgart, Nitzschke, 1862, 495–499.

[14] Friedrich WEBER: *Deutsches Hypothekenrecht: mit besonderer Rücksicht auf dessen Reform im Reichsivilgesetze*, Nördlingen, Kessinger, 1887, 19; Georg GÜTHE: *Die wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen des modernen Hypothekenrechts*, Berlin, Vahlen, 1914, 99; Arthur NUSSBAUM: *Deutsches Hypothekenwesen*, Tübingen, Mohr, 1921.

[15] Stephan BUCHHOLZ: „Die Quellen des deutschen Immobilienrechts im 19. Jahrhundert, Systembereiche, Entwicklungsformen und Rechtsgrundsätze” *Ius Commune* 1979, 250–325; Stephan

BUCHHOLZ: „Zur Entstehung und Entwicklung der „abstrakten Hypothek“: die Grundschuld als Sonderform der Hypothek im ostelbischen Raum“ in *Wissenschaft und Kodifikation des Privatrechts im 19. Jahrhundert, III*, Frankfurt am Main, Klostermann, 1976, 218–239; Stephan BUCHHOLZ: *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht. Zur Geschichte der Auflassung und der Grundschuld*, Frankfurt am Main, Klostermann, 1979.

[16] Allgemeine Hypotheken- und Concursordnung (1783) Teil II., Abschn. I § 11–13, Abschn. II § 58–63, Abschn. III § 127–135.

[17] Jelzáloglevél = telekváltó, németül *Grundwechsel*. Vö. Heinrich DERNBURG: *Das bürgerliche Recht des Deutschen Reiches und Preußens. Zweiter Band: Die Schuldverhältnisse*, Berlin, Ulrich Keip, 1901, 239, 9. j.

[18] Carl J. A. MITTERMAIER: „Über den neuesten Zustand der Gesetzgebung in Bezug auf den Übergang des Grundeigentums und auf das Hypothekensystem mit Beziehung auf die neuesten Gesetzgebungsarbeiten in Frankreich, Belgien, England, Italien und Deutschland“ *Archiv für die civilistische Praxis* 1835, 149, 431; 1836, 126; 1846, 422; 1846, 290; 1850, 435; 1851, 245, 412; 1852, 323; 1853, 289, 409; 1854, 470; 1855, 108; Hartmut A. MASCHER: *Das deutsche Grundbuch- und Hypothekenwesen*, Berlin, Kortkamp, 1869; Otto STOBBE: „Die Auflassung des deutschen Rechts“ *Jherings Jahrbücher* 1873, 137–272; Friedrich WEBER: *Deutsches Hypothekenrecht: mit besonderer Rücksicht auf dessen Reform im Reichs-Civil-Gesetzbuche*, Nördlingen, Beck, 1887; GÜTHE (14. j.); NUSSBAUM (14. j.); Justus Wilhelm HEDEMANN: *Die Fortschritte des Zivilrechts im XIX. Jahrhundert 1–2*, Berlin, Carl Heymann, 1930–35; Werner SCHUBERT: *Die Entstehung der Vorschriften des BGB über Besitz und Eigentums-übertragung*, Berlin, de Gruyter, 1966, 95–170.

[19] Wilhelm KINDEL: „Das formelle und das materielle Recht. Kritische Bemerkungen über das preussische Grundbuchrecht“ *Gruchot's Beiträge* 1876, 45–58; Wilhelm KINDEL: *Das Recht an der Sache. Kritische Bemerkungen zum dritten Buche des Entwurfs eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich*, Breslau, Morgenstern, 1889, 340; Wilhelm KINDEL: „Konsensprinzip oder § 1. I. 10. ALR“ *Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen römischen und deutschen Privatrechts* 1890, 397–415.

[20] Wilhelm ROSCHER: *Nationaloekonomik des Ackerbaues und der verwandten Urproductionen*, Stuttgart, Cotta, 1888; Adolf BUCHENBERGER – Willy WYGODZINSKI (szerk.): *Agrarwesen und Agrarpolitik I–II*, Leipzig, Winter, 1892–93; Theodor von der GOLTZ: *Geschichte der Deutschen Landwirtschaft I–II*, Stuttgart, Cotta, 1902–1903; Moritz Rudolf WEYERMANN: *Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preußen unter besonderer Nutzenanwendung auf die Theorie der Bodenverschuldung*, Karlsruhe, Braun, 1910; Hans Wolfram Graf von FINKENSTEIN: *Die Entwicklung der Landwirtschaft in Preußen und Deutschland 1800 bis 1900*, Würzburg, Holzner, 1960; Wilhelm ABEL: *Agrarkrisen und Agrarkonjunktur*, Hamburg, Parey, 1966; Heinz HAUSHOFER: *Die deutsche Landwirtschaft im technischen Zeitalter*, Stuttgart, Eugen Ulmer, 1963; Ernst KLEIN: *Geschichte der deutschen Landwirtschaft im Industriezeitalter*, Wiesbaden, Steiner, 1973; Johann Heinrich von THÜNEN: „Über die Einführung eines Kreditsystems in Mecklenburg und über die Bestimmung des Pfandwerthes der Mecklenburgischen Landgüter“ *Neue Annalen der Mecklenburgischen Landwirtschafts-Gesellschaft* 1817, 401; Friedrich A. L. MARWITZ: „Von dem Zustande des Vermögens der Grundbesitzer des platten Landes der Mark Brandenburg (1820, ed. F. Meusel)“ *Forschungen zur Brandenburgischen und Preußischen Geschichte* 1908, 192; Heinrich BÜLOW-CUMMEROW: *Über Preußens landschaftliche Creditvereine, die Reformen, deren sie bedürfen und über ein richtiges System der Boden-Nutzung und Schätzung*, Berlin, Veit, 1843; Herbert HOFMEISTER: *Die Grundsätze des Liegenschafts-erwerbes in der österreichischen Privatrechtsentwicklung seit dem 18. Jahrhundert*, Wien, Manz, 1977.

[21] Stephan BUCHHOLZ: „Zur Entstehung und Entwicklung der »abstrakten Hypothek«: die Grundschuld als Sonderform der Hypothek im ostelbischen Raum“ *Wissenschaft und Kodifikation des Privatrechts im 19. Jahrhundert III*, Frankfurt am Main, Klostermann, 1976, 219.

[22] BUCHHOLZ (14. j.) 319.



[23] BUCHHOLZ (14. j.) 323.